

(Washington)

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE DEUX ,

Le vingt février,

Devant Nous, Eric Wagemans, Notaire résidant à  
Saint Gilles-Bruxelles,

A COMPARU :

-----  
La société de droit néerlandais WASHINGTON REAL  
ESTATE AND FINANCE B.V. ayant son siège social à Rotter-  
dam (Pays-Bas), Westblaak 79;

Société constituée suivant acte reçu par le  
Notaire Michiel George van Ravensteyn, à Rotterdam, le  
vingt deux mars mil neuf cent quatre vingt neuf, modifié  
par acte reçu par le même notaire le deux octobre mil neuf  
cent quatre vingt neuf.

Inscrite au registre de commerce de la Chambre de  
Commerce et des Fabriques pour Rotterdam et Beneden-Maas  
sous le numéro 175234.

Ici représentée par :

Monsieur Thure LANDELL, administrateur-délégué, demeurant  
à Rhode Saint Genèse, Avenue Bon Air, numéro 26,  
agissant en vertu d'une procuration authentique, conférée  
conformément aux statuts de la dite société, reçue par le  
Notaire soussigné le vingt deux janvier mil neuf cent  
nonante deux, dont une expédition demeurera ci-annexée.

Laquelle comparante, préalablement à l'acte de  
base objet des présentes nous a exposé ce qui suit :

1. Aux termes d'un acte reçu par le Notaire André  
Philips, à Koekelberg, le trente et un octobre mil neuf  
cent quatre vingt neuf, la comparante a acquis :

a) de la société anonyme COMPAGNIE DE TERRAIN BELGE, à  
Koekelberg, deux parcelles de terrain sise à Ixelles, à  
front de la rue Washington, l'une sise à côté du numéro  
35, l'autre sise à côté du numéro 23, plus amplement  
décrites ci-après;

b) de la société anonyme Trabel S.A. (Travaux Belges), à  
Koekelberg, les constructions à ériger sur les dites  
parcelles, après démolition des constructions existantes,  
étant deux immeubles de bureaux et d'appartements avec  
caves et emplacements de parking.

2. La comparante a décidé de soumettre lesdits  
terrains et constructions au régime de la copropriété et  
de l'indivision forcée.

A cette fin, elle a fait établir les documents  
suivants :

a) les plans desdits immeubles qui ont été dressés par  
l'Architecte Romain Deleu, dont les bureaux sont établis  
à Uccle, rue de Linkebeek 34, inscrit au tableau du Conseil  
de l'Ordre des Architectes de la Province de Brabant.

b) le règlement de copropriété qui fait partie intégrante

Premier feuillet.

A537501



du présent acte qu'il complète et qui sera transcrit avec lui.

Ces divers documents demeureront ci-annexés.

3. Les autorisations de bâtir avaient été délivrées, à la requête de la société anonyme Trabel S.A. (Travaux Belges) précitée, par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ixelles le huit septembre mil neuf cent quatre vingt neuf.

### A C T E   D E   B A S E

Ceci exposé, la comparante nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer les immeubles ci-dessous décrits sous le régime de l'indivision forcée et de la copropriété conformément à l'article 577bis du Code Civil.

Ces immeubles se trouvent ainsi divisés en fonds distincts ayant chacun comme accessoires inséparables un certain nombre de quotités dans les parties communes dont les terrains; ces quotités sont calculées en dix millièmes.

Cet acte de base comprend :

1. les stipulations générales afférentes aux immeubles et notamment la description et l'origine de propriété trentenaire.
2. les plans des immeubles qui seront annexés au présent acte.
3. la description détaillée des immeubles d'après lesdits plans.
4. les tableaux de répartition des quotités dans les parties communes dont les terrains.
5. le règlement de copropriété ayant pour objet de déterminer les droits de propriété et de copropriété, la façon dont les parties communes seront administrées, la répartition des charges et recettes communes, la façon dont seront effectués les réparations et travaux, les règles relatives à l'occupation des immeubles ainsi qu'à l'assurance et à la reconstruction des immeubles en cas de démolition.

### CHAPITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

#### I. DESCRIPTION DES BIENS : COMMUNE D'IXELLES

Deux immeubles d'appartements et de bureaux, avec caves et emplacements de parking, comprenant chacun un sous-sol, un rez de chaussée et cinq étages outre un étage sous toiture, étant :

1. un immeuble, dénommé Bâtiment A, construit sur une

parcelle de terrain sise à front de la rue Washington, à côté du numéro 35, cadastrée ou l'ayant été section B numéro 228/N/4 partie, présentant d'après le plan de lotissement une façade de vingt six mètres vingt centimètres et une superficie de six ares soixante huit centiares, constituant le lot 1 dudit lotissement.

2. un immeuble, dénommé Bâtiment B, construit sur une parcelle de terrain sise à front de la rue Washington, à côté du numéro 23, cadastrée ou l'ayant été section B numéro 228/N/4 partie présentant d'après plan de lotissement une façade de vingt cinq mètres et une superficie de sept ares cinquante sept centiares, constituant le lot 2 dudit lotissement.

Telles que ces parcelles sont décrites au plan de lotissement dressé par l'Architecte Deleu prénommé le dix mars mil neuf cent quatre vingt neuf, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de division reçu par le Notaire Jacques Neyrinck, à Bruxelles, le trente et un août mil neuf cent quatre vingt neuf.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains prédécrits faisaient à l'origine partie d'un plus grand bien, cadastré section B numéro 228/N/4 pour une contenance de quarante cinq ares septante deux centiares, étant une église avec couvent, dépendances et terrain, l'ensemble sis rue Washington numéros 25, 27, 31 et 33, appartenant à l'association sans but lucratif Les Pères Servites de Marie, à Ixelles, pour l'avoir acquis suivant acte reçu par le Notaire de Ro, ayant résidé à Saint Josse ten Noode, le vingt neuf août mil neuf cent vingt trois.

L'association sans but lucratif Les Pères Servites de Marie en était en outre propriétaire en vertu de la possession paisible et non équivoque depuis plus de trente ans.

Par l'acte prérappelé du Notaire Neyrinck du trente et un août mil neuf cent quatre vingt neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt septembre suivant volume 7723 numéro 6, la dite association a fait dresser l'acte de division de l'ensemble ci-dessus décrit.

Suivant acte reçu par le Notaire Neyrinck prénommé le trente et un août mil neuf cent quatre vingt neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt sept septembre suivant volume 7702 numéro 11, la dite association a vendu les parcelles 1 et 2 prédécrites, avec des bâtiments actuellement démolis à la société anonyme VOSS IMMO, à Bruxelles.

Deuxième feuillet.

A537502



L'Association sans but lucratif Les Pères Servites de Marie restait propriétaire du surplus désigné au plan de division susvanté sous le lot 3.

Suivant acte reçu par les Notaires Neyrinck prénommé et André Philips, à Koekelberg, le trente et un août mil neuf cent quatre vingt neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt neuf septembre suivant volume 7735 numéro 3, la dite société Voss Immo a vendu ces mêmes parcelles, avec des bâtiments actuellement démolis, à la société anonyme COMPAGNIE DE TERRAIN BELGE, à Koekelberg.

Suivant acte reçu par le Notaire Philips prénommé le douze octobre mil neuf cent quatre vingt neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt deux décembre suivant volume 7783 numéro 24, la dite société Compagnie de Terrain Belge :

1. a autorisé la société anonyme TRABEL S.A. (Travaux Belges) à démolir les constructions se trouvant sur les deux parcelles prédécrites;
2. a renoncé au droit d'accession sur les mêmes parcelles et a autorisé ladite société Trabel S.A. (Travaux Belges) à construire sur lesdites parcelles.

Suivant acte reçu par les Notaires Philips et Neyrinck prénommés le trente octobre mil neuf cent quatre vingt neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le trois janvier mil neuf cent nonante volume 7800 numéro 6, intervenu d'une part entre l'association sans but lucratif Les Pères Servites de Marie propriétaire précité de la parcelle 3 et d'autre part les sociétés Compagnie de Terrain belge et Trabel S.A. (Travaux Belges) propriétaires précités respectivement des parcelles 1 et 2 et des constructions à ériger sur lesdites parcelles, diverses servitudes ont été constituées entre lesdites parcelles 1, 2 et 3.

Et suivant acte reçu par le Notaire Philips prénommé le trente et un octobre mil neuf cent quatre vingt neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le trois janvier mil neuf cent nonante volume 7800, numéro 6, les sociétés Compagnie de Terrain Belge et Trabel S.A. (Travaux Belges) précitées ont vendu à la société de droit néerlandais WASHINGTON REAL ESTATE AND FINANCE B.V., comparante aux présentes, respectivement les parcelles de terrain d'une part et les constructions, alors en cours d'édification, d'autre part.

#### CONDITIONS SPECIALES CONTENUES DANS LES TITRES

##### ANTERIEURS

L'acte précité reçu par le Notaire Philips le trente et un octobre mil neuf cent quatre vingt neuf contenant vente à la société Washington Real Estate and

Finance B.V., contient les clauses suivantes ici textuellement reproduites :

" Statut urbanistique

" La société anonyme "Compagnie de Terrain Belge" déclare que les deux parcelles ci-dessus désignées font partie d'un lotissement dont elles constituent les lots 1 et 2.

" Lequel lotissement a été autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ixelles, aux termes d'un permis de lotir délivré le treize juillet mil neuf cent quatre vingt neuf.

" Acte de division

" Les parcelles ci-dessus décrites voient leur statut juridique établi par l'acte de division dudit lotissement reçu par le Notaire Jacques Neyrinck à Bruxelles en date du trente et un août mil neuf cent quatre vingt neuf, en cours de transcription au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles.

" A cet acte sont demeurés annexés, notamment le permis de lotir et ses annexes, ainsi que le plan de lotissement.

" La société acquéreuse déclare avoir une parfaite connaissance du statut urbanistique prérappelé des parcelles prédécrites, elle sera subrogée par le seul fait de la présente vente dans tous les droits et obligations de la société anonyme "Compagnie de Terrain Belge" à cet égard.

" Les termes de ce statut urbanistique sont censés ici textuellement reproduits et la société acquéreuse déclare prendre à sa charge les obligations y stipulées, obligeant ses ayants-droit à tous titres, indivisiblement à leur exécution.

" Lors de toute mutation en propriété et en jouissance ayant pour objet les biens ci-avant décrits, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans ledit acte de division et ses annexes, ainsi que ses modifications éventuelles, que copie lui a été remise et qu'il s'oblige expressément, tant pour lui que pour ses ayants droit, à en observer strictement toutes les clauses, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent."

Une copie de l'acte de division demeurera ci-annexée.

Le même acte du trente et un octobre mil neuf cent quatre vingt neuf porte encore :

" **CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES :**

Troisième feuillet.

A537503



Aux termes d'un acte reçu par le Notaire André Philips à Koekelberg et Jacques Neyrinck à Ixelles, le trente octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, et intervenu entre :

- L'association sans but lucratif "Les Pères Servites de Marie" à Ixelles ;
- La société anonyme "Compagnie de Terrain Belge", comparante aux présentes ;
- La société anonyme "Trabel S.A. (Travaux Belges)", comparante aux présentes ;

Il a été stipulé ce qui suit :

1) L'ASBL "Les Pères Servites de Marie", comparante de première part, représentée comme dit est, concède à charge de l'ensemble des biens dont elle est propriétaire (lot trois) en faveur de la S.A. "Compagnie de Terrain Belge", comparante de seconde part, qui accepte, par ses représentants prénommés, au profit des biens dont cette société est propriétaire (lots un et deux), et à titre de servitude perpétuelle grevant le bien constituant le lot trois (fonds servant), au profit des lots un et deux (fonds dominants), les droits ci-après spécifiés :

- une servitude de passage perpétuelle pour piétons et véhicules sur la partie de sa propriété (fonds servant) reprise sous teinte beige au plan numéro 1 qui restera ci-annexé après avoir été signé par les comparants et Nous, Notaires, et donnant accès aux biens appartenant à la S.A. "Compagnie de Terrain Belge" (fonds dominants) entourés d'un liseré rose au susdit plan numéro 8 ;
- une servitude perpétuelle de passage souterrain pour la liaison des parkings à ériger en sous-sol des immeubles à ériger sur les lots un et deux (fonds dominants) suivant le tracé délimité sous teinte bleue au plan numéro II qui restera ci-annexé, après avoir été signé par les comparants et Nous, Notaires ;
- une servitude concédant pour une période de dix ans à partir de ce jour, renouvelable de l'accord des parties la jouissance privative (mais non exclusive étant une jouissance commune avec le comparant de première part) de la partie de jardin (étant une partie du lot trois ci-avant mentionné), délimitée sous hachuré vert au plan numéro 8 qui restera ci-annexé après avoir été signé par les comparants et Nous Notaires, à la S.A. "Compagnie de Terrain Belge" ou ses ayants cause.

Pour assurer la délimitation sur le terrain de cette servitude, la comparante de seconde part ou ses ayants-droit établiront sur la limite droite de cette partie du jardin :

- un parterre allant du point "a" au point "b" indiqués au susdit plan numéro 8, et,

"-une haie vive d'un mètre de hauteur maximum du point "b"  
"au point "c" repris audit plan, une ouverture pouvant  
"toutefois subsister en un endroit pour faciliter le  
"passage.

"Tous frais généralement quelconques à résulter de  
"l'établissement de ces servitudes seront à charge de la  
"S.A. "Trabel Travaux Belges", comparante de troisième  
"part, qui s'y oblige par ses représentants prénommés.

"Les frais d'entretien et de réparation des emplacements  
"de ces servitudes seront à charge des propriétaires ou  
"occupants des fonds dominants.

"Il en sera de même de la partie du jardin grevée d'un  
"droit de jouissance au profit de la S.A. "Compagnie de  
"Terrain Belge" ou ses ayants cause.

"Cette partie de jardin devra conserver sa destination de  
"jardin d'agrément et il ne pourra, à l'exclusion des  
"parterres et plantations dont question ci-avant, y être  
"érigé aucune construction même en matériaux légers.

"En contrepartie des servitudes ci-avant concédées, la  
"S.A. "Trabel Travaux Belge", comparante de troisième  
"part, s'oblige à ériger, au plus tard dans les trois "mois  
"des présentes, sur la partie du bien appartenant à l'ASBL  
"Les Pères Servites de Marie", délimitée sous teinte rose  
"au plan ci-annexé, trois garages conformes aux normes  
"faisant l'objet d'une convention séparée intervenue entre  
"les parties et qu'elles se dispensent expressément et  
"dispensent les Notaires instrumentants de reproduire aux  
"présentes.

"2.- la S.A. "Compagnie de Terrain Belge" comparante de  
"deuxième part, représentée comme dit est, concède avec  
"l'accord de la S.A. "Trabel Travaux Belges", représentée  
"comme dit est, à charge des biens dont elle est  
"propriétaire (lots un et deux) en faveur de l'ASBL "Les  
"Pères Servites de Marie", comparante de première part,  
"qui accepte par ses représentants prénommés, au profit  
"du bien dont ladite A.S.B.L. est propriétaire (lot trois)  
"et à titre de servitude perpétuelle grevant les lots un  
"et deux (fonds servants) au profit du lot trois (fonds  
"dominant) les droits ci-après spécifiés :

"- une servitude de passage perpétuelle pour piétons et  
"voitures par le couloir souterrain d'accès aux parkings  
"qui seront construits en sous-sol dans les immeubles à  
"ériger sur les lots un et deux, ledit couloir teinté en  
"jaune au plan numéro III qui restera ci-annexé, après  
"avoir été signé par les comparants et Nous, Notaires.

"En outre, les parties conviennent ce qui suit :

"- au niveau du rez-de-chaussée, les plantations qui  
"seraient érigées à côté du chemin d'accès de quatre  
"mètres de large (propriété de la comparante de première

Quatrième feuillet.

A537504



"part) devront se faire en dehors de ces quatre mètres,  
"de façon à laisser une largeur nette de quatre mètres  
"pour assurer un libre accès aux pompiers.

"- La comparante de première part pourra implanter à  
"gauche et/ou à droite de son chemin d'accès de quatre  
"mètres juste à côté de la limite des lots 1 (à gauche)  
"et /ou 2 (à droite) appartenant à la comparante de  
"seconde part, un ou deux panneaux indicateurs orientés  
"vers l'église et les bâtiments de la communauté (le(s)  
"panneau(x) pourra (ont) être ancré(s) dans le sol de  
"façon stable.

"1. Déplacement des tuyaux existants pour la provision de  
"gaz, électricité, eau, téléphone, signal télévision.  
"Au cours d'exécution du chantier pour l'érection des deux  
"bâtiments situés rue Washington 25, 33 (lots un et deux),  
"les tuyaux qui approvisionnent le bâtiment de communauté  
"des Pères Servites (lot trois) seront remplacés par des  
"tuyaux dans un nouveau tracé, figurant au plan numéro III  
"précité, qui restera ci-annexé.

"Ce nouveau tracé sera fait de la façon suivante :

- "- déblai côté bâtiment A (lot un) ;
- "- exécution du radier bâtiment A (lot un) ;
- "- murs, caves et garages bâtiment A (lot un) ;
- "- pose de la grue entre les bâtiments A et B  
"(partiellement sur les fondations du bâtiment A) (lots  
"un et deux à l'endroit figuré sur le plan numéro III  
"susdit
- "- pose des tuyaux d'eau, gaz, électricité, T.V., R.T.T.  
"dans le nouveau tracé ;
- "- raccordement du nouveau tracé et déconnection des  
"tuyaux existants en même temps pratiquement ;
- "- déblai côté bâtiment B (lot deux) ;

"Il est également prévu que le mérisier (faux accacia) qui  
"se trouve dans le coin gauche de la partie du jardin  
"grevée du droit de jouissance, sera abattu dans les trois  
"mois de la remise par l'association Sans But Lucratif "Les  
"Pères Servites de Marie" à la société anonyme "C.T.B." de  
"l'autorisation d'abattage dûment délivrée par la Commune  
"d'Ixelles.

"Le coût de ces travaux incombera à la société anonyme  
"Trabel, qui accepte, et s'y oblige par ses représentants  
"prénommés.

"2. Accès au bâtiment communauté des Pères Servites (lot  
"trois)

"L'accès à ce bâtiment, ainsi qu'à la chapelle provisoire,  
"pour piétons et véhicules, se fera par le chemin lon-  
"geant la propriété du voisin de droite (à côté du bâti-  
"ment B lot 2) sur base d'un accord conclu entre l'en-  
"trepreneur et le voisin de droite et ensuite par le  
"chemin dont question ci-après.



"Il devra, à cet effet, être aménagé aux frais de la comparante de troisième part, qui accepte, et s'y oblige par ses représentants susnommés, un chemin d'un mètre au moins de large allant du mur de la propriété voisine par laquelle se fera le passage jusqu'à l'accès à la porte de la Chapelle provisoire. Le revêtement de ce chemin devra être réalisé en fins gravillons ou autres matériaux durs pour assurer un accès aussi aisé que possible.

"Cet accès provisoire devra subsister jusqu'au moment où le chemin d'accès entre les bâtiments A (lot 1) et B (lot 2) sera terminé et définitivement accessible. A titre indicatif, il est indiqué par les comparants de seconde et troisième part, que le délai prévu pour la fin des travaux est fixé à la fin juillet 1991.

"L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application, se rapportant aux biens acquis par lui aux termes des présentes et aux engagements qu'il a pris vis à vis des vendeurs."

ARCHITECTE DE L'IMMEUBLE

L'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires des immeubles procédera à la désignation d'un architecte qui devra être consulté dans les cas prévus par le règlement de copropriété.

Pour une première période de cinq ans prenant cours à la signature des présentes, l'architecte de l'immeuble sera Monsieur Romain Deleu, dont les bureaux sont établis à Uccle, 34 rue de Linkebeek.

GERANT DES IMMEUBLES

Pour une première période de deux ans prenant cours aux présentes, le gérant sera désigné par la comparante au plus tard au jour de signature du premier acte authentique de vente.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en l'Etude du Notaire Wagemans soussigné.

CHAPITRE II. DESCRIPTION DETAILLEE DES IMMEUBLES

I. GENERALITES

Les immeubles comprennent :

- un sous sol commun;
- un rez de chaussée,
- six étages.

La description est faite d'après les plans ci-annexés qui renseignent les descriptions suivantes :

- un plan reprenant le sous-sol commun aux deux

Cinquième feuillet.

A537700



- immeubles (Bâtiments A et B),
- un plan reprenant le rez de chaussée du Bâtiment A,
  - un plan reprenant l'étage type 1, 2, 3 et 4 du Bâtiment A,
  - un plan reprenant l'étage 5 du Bâtiment A,
  - un plan reprenant l'étage 6 du Bâtiment A,
  - un plan reprenant le rez de chaussée du Bâtiment B,
  - un plan reprenant l'étage type 1 et 2 du Bâtiment B,
  - un plan reprenant l'étage 3 du Bâtiment B,
  - un plan reprenant l'étage 4 du Bâtiment B,
  - un plan reprenant l'étage 5 du Bâtiment B,
  - un plan reprenant l'étage 6 du Bâtiment B.

Restera également ci-annexé un plan de lotissement dressé par l'Architecte Deleu prénommé le dix mars mil neuf cent quatre vingt neuf.

## II. DESCRIPTION DETAILLEE PAR NIVEAU

### Sous-Sol commun aux deux bâtiments

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment la rampe d'accès, les aires de manoeuvre, l'ascenseur et sa cage du Bâtiment A, les mécanismes d'extracteur de fumée, la cage d'escalier et l'escalier du Bâtiment A, la cabine Haute Tension, la concession à titre perpétuel du local des poubelles, l'ascenseur et sa cage du Bâtiment B, la cage d'escalier et l'escalier du Bâtiment B, les dégagements, les locaux techniques, la cabine Basse Tension.

b) parties privatives :

- trente et une caves numérotées de 1 à 31,
- trente sept emplacements de parking numérotés de 1 à 37.

c) parties appartenant à l'A.S.B.L. Les Pères Servites de Marie :

le plan du sous sol reprend en outre une zone, comprenant trois emplacements de parking numérotés de 38 à 40 avec aire de manoeuvre, telle qu'indiquée sous liseré rouge au dit plan ci-annexé, édiflée en même temps que les constructions au sous sol décrites ci-dessus sous lettres a) et b) et communiquant avec celles-ci. Cette zone a été édiflée en vertu de l'acte susvanté de constitution de servitude du trente octobre mil neuf cent quatre vingt neuf.

**BATIMENT A**

Rez de chaussée Bâtiment A

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives ou parties communes à usage privatif et notamment la rampe d'accès au sous-sol avec l'accès depuis la rue jusqu'à cette rampe, l'accès en façade à rue depuis le trottoir jusqu'à l'entrée de l'immeuble A, l'accès depuis le passage entre les Bâtiments A et B jusqu'au bâtiment A, la galerie couverte en façade à rue, l'entrée, le hall, un réduit, les escaliers et leurs cages, l'ascenseur et sa cage, les gaines techniques.

b) parties privatives :

-Le bureau dénommé A r 1, sis à droite dans le Bâtiment A en regardant ce bâtiment depuis la rue, comprenant : hall d'entrée, vestiaire, water closet, bureau en façade à rue, bureau à l'arrière.

-Le bureau dénommé A r 2, sis en façade à rue à gauche dans le Bâtiment A en regardant ce bâtiment depuis la rue, comprenant : hall d'entrée, grand bureau, dégagement, water closet.

-L'appartement dénommé A r 3 sis à l'arrière gauche de l'immeuble, comprenant : hall d'entrée, dégagement, escalier menant à réduit et ce réduit, water closet, placard, cuisine, séjour et chambre donnant sur terrasse et cette terrasse, hall de nuit, water closet, réduit contenant le boiler, salle de bain.

Sixième feuillet.

Etages 1, 2, 3 et 4 du Bâtiment A

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment hall commun, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, gaines techniques.

b) parties privatives :

-L'appartement dénommé A, respectivement 1, 2, 3 ou 4, - 1, sis à droite, de la façade à rue à la façade arrière, dans le Bâtiment A en regardant ce bâtiment depuis la rue, comprenant : hall, placard, office, cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, séjour donnant sur terrasse et cette terrasse, water closet, salle de douche, chambre 2, salle de bain, chambre 1 et chambre 3 donnant sur terrasse et cette terrasse.

-Le studio dénommé A, respectivement 1, 2, 3 ou 4, - 2, sis en façade à rue, comprenant : hall, water closet, salle de douche, réduit avec boiler, cuisine et salle de séjour.

-L'appartement dénommé A, respectivement 1, 2, 3 ou 4, - 3, sis à gauche, de la façade à rue à la façade arrière, en regardant le bâtiment depuis la rue, comprenant : hall, placard, water closet, cuisine donnant sur

A537699



terrasse et cette terrasse avec placard, séjour et chambre 1 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, hall de nuit, salle de douche, water closet, salle de bain, chambre 2 et chambre 3 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard.

#### Cinquième étage Bâtiment A

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment hall commun, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, gaines techniques.

b) parties privatives :

-L'appartement dénommé A, 5 - 1, sis en façade à rue à droite en regardant le Bâtiment A depuis la rue, comprenant : hall, placard avec boiler, water closet, salle de bain, séjour avec coin cuisine et chambre donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard.

-Une partie de l'appartement duplex dénommé A, 5 - 2, dont l'autre partie se trouve au sixième étage, sis en façade arrière, à droite en regardant le Bâtiment A depuis la rue, comprenant : hall, placard, water closet, office, cuisine, séjour donnant sur terrasse et cette terrasse, volée d'escalier partant du séjour pour mener au sixième étage.

-Une partie de l'appartement duplex dénommé A, 5 - 3, dont l'autre partie se trouve au sixième étage, sis en façade arrière, à gauche en regardant le Bâtiment A depuis la rue, comprenant : hall, placard, water closet, séjour et chambre 1 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, hall de nuit, salle de douche, escalier menant au sixième étage.

-Une partie de l'appartement duplex dénommé A, 5 - 4, dont l'autre partie se trouve au sixième étage, sis en façade à rue, à gauche en regardant le Bâtiment A depuis la rue, comprenant : hall, water closet, cuisine, escalier menant au sixième étage, séjour et chambre 1 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, salle de bain, water closet.

#### Sixième étage Bâtiment A

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment escalier et sa cage, arrivée de l'ascenseur, local machines, gaines techniques.

b) parties privatives :

-L'autre partie de l'appartement duplex dénommé A, 5 - 2, comprenant : arrivée de l'escalier, hall de nuit, water closet, salle de douche, chambre 1, salle de bain, dressing, chambre 2 et chambre 3.

-L'autre partie de l'appartement duplex dénommé A,

5 - 3, comprenant : arrivée de l'escalier, hall de nuit, water closet, chambre 2, salle de bain, dressing, chambre 3 et chambre 4.

-L'autre partie de l'appartement duplex dénommé A, 5 - 4, comprenant : arrivée de l'escalier, hall de nuit, salle de douche, water closet, chambre 2 et chambre 3.

#### BATIMENT B

##### Rez de chaussée Bâtiment B

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment accès depuis le passage entre les Bâtiments A et B jusqu'au Bâtiment B, galerie couverte faisant le tour du bâtiment, hall d'entrée, hall commun, escaliers et leurs cages, ascenseur et sa cage, gaines techniques.

b) parties privatives :

-Le bureau dénommé B r 1, sis en façade à rue à gauche dans le Bâtiment B en regardant ce bâtiment depuis la rue, comprenant : entrée, espace bureau, dégagement, water closet.

-Le bureau dénommé B r 2, sis à droite, de la façade à rue jusqu'à la façade arrière, dans le Bâtiment B en regardant ce bâtiment depuis la rue, comprenant : entrée, dégagement, water closet, grand espace bureau, local à l'arrière, dégagement, water closet.

-Le bureau dénommé B r 3, sis à l'arrière gauche du Bâtiment B en regardant ce bâtiment depuis la rue, comprenant : espace bureau, local, dégagement, water closet.

##### Etages 1 et 2 du Bâtiment B

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment hall commun, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, gaines techniques.

b) parties privatives :

-L'appartement dénommé B, respectivement 1 ou 2 - 1 sis en façade à rue à gauche en regardant le Bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, placard, salle de bain, chambre 1, séjour et cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, office, placard, water closet.

-L'appartement dénommé B, respectivement 1 ou 2 - 2, sis en façade à rue à droite en regardant le Bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, placard, salle de bain, chambre 1, séjour et cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, office, placard, water closet.

-L'appartement dénommé B, respectivement 1 ou 2 - 3, sis en façade arrière à droite en regardant le Bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, placard, salle de

Septième feuillet.

A537698



bain, chambre 1, séjour et cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, office, water closet.

-L'appartement dénommé B, respectivement 1 ou 2 - 4, sis en façade arrière à gauche en regardant le Bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, placard, salle de bain, chambre 1, séjour et cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, office, water closet.

#### Troisième étage du Bâtiment B

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment hall commun, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, gaines techniques.

b) parties privatives :

-une partie de l'appartement duplex dénommé B, 3-1, dont l'autre partie se trouve au quatrième étage, sis en façade à rue à gauche en regardant le Bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, water closet, cuisine et séjour donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, escalier menant au quatrième étage.

-une partie de l'appartement duplex dénommé B, 3-2, dont l'autre partie se trouve au quatrième étage, sis en façade à rue à droite en regardant le Bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, water closet, cuisine et séjour donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, escalier menant au quatrième étage.

-une partie de l'appartement duplex dénommé B, 3-3, dont l'autre partie se trouve au quatrième étage, sis en façade arrière, à droite en regardant le Bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, water closet, cuisine et séjour donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, escalier menant au quatrième étage.

-une partie de l'appartement duplex dénommé B, 3-4, dont l'autre partie se trouve au quatrième étage, sis en façade arrière à gauche en regardant le Bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, water closet, cuisine et séjour donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, escalier menant au quatrième étage.

#### Quatrième étage du Bâtiment B

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment palier, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, gaines techniques.

b) parties privatives :

-l'autre partie de l'appartement duplex dénommé

B,3 - 1, comprenant : escalier venant de la partie du duplex sise au troisième étage, chambre 3, salle de douche, hall de nuit, water closet, chambre 2, réduit avec boiler, salle de bain et chambre 1 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard.

-l'autre partie de l'appartement duplex dénommé B,3 - 2, comprenant : escalier venant de la partie du duplex sise au troisième étage, chambre 3, salle de douche, hall de nuit, water closet, chambre 2, réduit avec boiler, salle de bain et chambre 1 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard.

-l'autre partie de l'appartement duplex dénommé B,3 - 3, comprenant : escalier venant de la partie du duplex sise au troisième étage, chambre 3, salle de douche, hall de nuit, water closet, chambre 2, réduit avec boiler, salle de bain et chambre 1 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard.

-l'autre partie de l'appartement duplex dénommé B,3 - 4, comprenant : escalier venant de la partie du duplex sise au troisième étage, chambre 3, salle de douche, hall de nuit, water closet, chambre 2, réduit avec boiler, salle de bain et chambre 1 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard.

#### Cinquième étage du Bâtiment B

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment hall commun, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, gaines techniques.

b) parties privatives :

-Une partie de l'appartement duplex dénommé B, 5 - 1, l'autre partie se trouvant au sixième étage, sis en façade à rue, à gauche en regardant le Bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, placard, chambre 1 avec placard, water closet, séjour et cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, escalier menant au sixième étage.

-Une partie de l'appartement duplex dénommé B, 5 - 2, l'autre partie se trouvant au sixième étage, sis en façade à rue, à droite en regardant le Bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, placard, chambre 1 avec placard, water closet, séjour et cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, escalier menant au sixième étage.

-Une partie de l'appartement duplex dénommé B, 5 - 3, dont l'autre partie se trouve au sixième étage, sis en façade arrière, à droite en regardant le Bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, placard, chambre 1 avec placard, water closet, séjour et cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, escalier menant au sixième

Huitième feuillet.

A537697



étage.

-Une partie de l'appartement duplex dénommé B, 5 - 4, l'autre partie se trouvant au sixième étage, sis en façade arrière, à gauche en regardant le Bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, placard, chambre 1 avec placard, water closet, séjour et cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, escalier menant au sixième étage.

#### Sixième étage du Bâtiment B

a)parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment escalier et sa cage, arrivée de l'ascenseur, local machines, gaines techniques.

b)parties privatives :

-L'autre partie de l'appartement duplex dénommé B, 5 - 1, comprenant : arrivée de l'escalier, hall, salle de bain, chambre 2, placard contenant le boiler.

-L'autre partie de l'appartement duplex dénommé B, 5 - 2, comprenant : arrivée de l'escalier, hall, salle de bain, chambre 2, placard contenant le boiler.

-L'autre partie de l'appartement duplex dénommé B, 5 - 3, comprenant : arrivée de l'escalier, hall, salle de bain, chambre 2, placard contenant le boiler.

-L'autre partie de l'appartement duplex dénommé B, 5 - 4, comprenant : arrivée de l'escalier, hall, salle de bain, chambre 2, placard contenant le boiler.

#### III. SERVITUDES

Outre les servitudes découlant des titres antérieurs et reprises ci-dessus sous la rubrique "Conditions spéciales - Servitudes", sont considérées comme ici reproduites toutes les servitudes de droit découlant de la copropriété dans les immeubles à locaux privatifs multiples, impliquées du fait de cette copropriété ou dont l'établissement peut être considéré comme utile ou simplement avantageux pour l'ensemble des copropriétaires.

Est ici intervenue : L'association sans but lucratif LES PERES SERVITES DE MARIE, ayant son siège social à Ixelles, rue Washington 29,

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Georges Albert de Ro, à Saint Josse ten Noode, en date du vingt deux juin mil neuf cent vingt trois, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt neuf août suivant sous le numéro 621.

Ci-après dénommée "l'intervenante" ou "l'A.S.B.L."

Ici représentée en vertu de l'article 18 de ses statuts par deux de ses administrateurs, savoir :



- Monsieur Gérard BIRON, Président de l'Association Sans But Lucratif, demeurant à Ixelles, rue Washington, 29,  
- Monsieur Félix LAGANNE, administrateur délégué, §  
Laquelle a convenu avec la société de droit néerlandais WASHINGTON REAL ESTATE AND FINANCE B.V, comparante aux présentes, ci-après dénommée "la comparante", ce qui suit :

1. en complément des servitudes déjà concédées antérieurement par la dite A.S.B.L. et reprises textuellement sous la rubrique "Conditions spéciales - Servitudes" ci-dessus, l'association sans but lucratif "Les Pères Servites de Marie" concède, à charge des biens dont elle est propriétaire (fonds servant) au profit des biens, Bâtiment A et Bâtiment B ci-dessus décrits, dont la comparante aux présentes est propriétaire (fonds dominant), la servitude d'usage à titre gratuit et perpétuel du local aux poubelles construit par la comparante sur le bien de l'A.S.B.L. et indiqué au plan du sous sol ci-annexé. Ce local sera à l'usage tant de l'ensemble des copropriétaires du fonds dominant que de l'intervenante; les frais d'entretien et de réparation de ce local étant à charge des copropriétaires du fonds dominant.

2. les frais d'entretien, de réparation et tous frais quelconques afférents à la partie du sous sol propriété de l'A.S.B.L., indiquée sous liseré rouge au plan ci-annexé, seront à la charge exclusive de cette A.S.B.L. L'A.S.B.L. n'interviendra pas dans les frais afférents au surplus du sous sol appartenant à la comparante et bénéficiera donc à titre gratuit de l'éclairage du sous-sol.

3. En ce qui concerne la partie de jardin sise à l'arrière gauche de la propriété de l'A.S.B.L., concédée par celle-ci en jouissance privative (mais non exclusive étant une jouissance commune avec l'A.S.B.L.) pour une période de dix ans, renouvelable, ayant pris cours le trente octobre mil neuf cent quatre vingt neuf, la comparante fermera l'accès à cette partie de jardin par une clôture avec entrée (dont la clef sera remise aux différents copropriétaires des immeubles visés par le présent acte de base) de façon à limiter cet accès aux propriétaires et occupants de l'immeuble appartenant actuellement à la comparante.

4.- Dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, relatifs à la propriété appartenant actuellement à l'A.S.B.L. Les Pères Servites de Marie ( la dite propriété dénommée "Lot 3" dans les titres de propriété antérieurs

§ de l'association, demeurant même adresse. Renvoi approuvé, et Neuvième feuillet.

A537696



ainsi que dans l'acte de constitution de servitude susvan-  
té) , celle-ci imposera à ses ayants droit à tout titre le  
respect des stipulations du présent acte de base ci-dessus  
énoncées et se rapportant à sa propriété et subrogera  
lesdits ayants droit dans tous les droits et obligations  
qui en résultent.

#### IV. DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES

##### A. DESIGNATION DES APPARTEMENTS ET BUREAUX

Les appartements, studios et bureaux, parties  
privatives, sont désignés par la lettre "A" ou "B", suivant  
le bâtiment dans lequel ils sont situés suivie de la lettre  
"r", s'ils se trouvent au rez de chaussée ou d'un chiffre  
indiquant l'étage où ils sont situés, suivi d'un chiffre  
spécifique à chaque appartement ou bureau soit :

##### Bâtiment A

-Au rez de chaussée :

- Bureau A, r - 1,
- Bureau A, r - 2,
- Appartement A, r - 3.

-Au premier étage :

- Appartement A, 1 - 1,
- Studio A, 1 - 2,
- Appartement A, 1 - 3.

-Au deuxième étage :

- Appartement A, 2 - 1,
- Studio A, 2 - 2,
- Appartement A, 2 - 3.

-Au troisième étage :

- Appartement A, 3 - 1,
- Studio A, 3 - 2,
- Appartement A, 3 - 3.

-Au quatrième étage :

- Appartement A, 4 - 1,
- Studio A, 4 - 2,
- Appartement A, 4 - 3.

-Aux cinquième et sixième étages

- Appartement A, 5 - 1,
- Appartement duplex A, 5 - 2,
- Appartement duplex A, 5 - 3,
- Appartement duplex A, 5 - 4.

##### Bâtiment B

-Au rez de Chaussée :

- Bureau B, r - 1,
- Bureau B, r - 2,
- Bureau B, r - 3.

-Au premier étage :

- Appartement B, 1 - 1,

- Appartement B, 1 - 2,
- Appartement B, 1 - 3,
- Appartement B, 1 - 4.
- Au deuxième étage :
- Appartement B, 2 - 1,
- Appartement B, 2 - 2,
- Appartement B, 2 - 3,
- Appartement B, 2 - 4.
- Aux troisième et quatrième étages :
- Appartement duplex B, 3 - 1,
- Appartement duplex B, 3 - 2,
- Appartement duplex B, 3 - 3,
- Appartement duplex B, 3 - 4.
- Aux cinquième et sixième étages :
- Appartement duplex B, 5 - 1,
- Appartement duplex B, 5 - 2,
- Appartement duplex B, 5 - 3,
- Appartement duplex B, 5 - 4.

#### B. DESIGNATION DES PARKINGS ET CAVES

Les emplacements de parking et les caves sont désignés par un numéro, comme suit :

- trente et une caves numérotées de 1 à 31,
- trente sept emplacements de parkings numérotés de 1 à 37.

#### V. COMPTEURS - EAU - ELECTRICITE - CHAUFFAGE

-Pour l'électricité, un compteur individuel avec tableau général est installé dans le local aux compteurs sis au sous sol et dessert chaque appartement, studio ou bureau ainsi que les parties communes.

-Pour l'eau, chaque lot privatif est alimenté par l'intermédiaire de compteurs en location.

-Le chauffage central est de type individuel pour chaque appartement, studio et bureau.

-Les appartements, bureaux et studios sont équipés d'un boiler pour la production d'eau chaude.

#### CHAPITRE III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES

Les parties communes de l'ensemble des Bâtiments A et B sont divisées en dix mille/dixmillièmes, lesquels se répartissent comme suit :

##### BATIMENT A

-Bureau A, r - 1	: cent trente cinq/dixmillièmes,	135,
-Bureau A, r - 2	: cent quatre vingt huit/dixmillièmes	188,
-Appartement A, r - 3	: deux cent nonante huit/dix-	
	millièmes,	298,
-Appartement A, 1 - 1	: trois cent vingt quatre/dix-	
	millièmes,	324,
-Studio A, 1 - 2	: cent trente et un/dixmillièmes,	131,

Dixième feuillet.

A537695



-Appartement A, 1 - 3: trois cent cinquante sept/ dixmillièmes,	357,
-Appartement A, 2 - 1: trois cent vingt quatre/dix- millièmes,	324,
-Studio A, 2 - 2: cent trente et un/dixmillièmes,	131,
-Appartement A, 2 - 3: trois cent cinquante sept/ dixmillièmes,	357,
-Appartement A, 3 - 1: trois cent vingt quatre/ dixmillièmes,	324,
-Studio A, 3 - 2: cent trente et un/dixmillièmes,	131,
-Appartement A, 3 - 3: trois cent cinquante sept/ dixmillièmes,	357,
-Appartement A, 4 - 1: trois cent vingt quatre/ dixmillièmes,	324,
-Studio A, 4 - 2: cent trente et un/dixmillièmes,	131,
-Appartement A, 4 - 3: trois cent cinquante sept/ dixmillièmes,	357,
-Appartement A, 5 - 1: cent soixante sept/dixmil- lièmes,	167,
-Appartement duplex A, 5 - 2: trois cent nonante cinq/dixmillièmes,	395,
-Appartement duplex A, 5 - 3: quatre cent cinquante huit/dixmillièmes,	458,
-Appartement duplex A, 5 - 4: trois cent septante six/dixmillièmes,	376,
Total Bâtiment A : cinq mille deux	-----
--cent soixante cinq/dixmillièmes,	5.265,

#### BATIMENT B

-Bureau B, r - 1: cent dix sept/dixmillièmes,	117,
-Bureau B, r - 2: deux cent soixante neuf/dixmil- lièmes,	269,
-Bureau B, r - 3: cent et sept/dixmillièmes,	107,
-Appartement B, 1 - 1: cent quatre vingt quatre/ dixmillièmes,	184,
-Appartement B, 1 - 2: cent quatre vingt quatre/ dixmillièmes,	184,
-Appartement B, 1 - 3: cent quatre vingt sept/dix- millièmes,	187,
-Appartement B, 1 - 4: cent quatre vingt sept/dix- millièmes,	187,
-Appartement B, 2 - 1: cent quatre vingt cinq/dix- millièmes,	185,
-Appartement B, 2 - 2: cent quatre vingt cinq/dix- millièmes,	185,
-Appartement B, 2 - 3: cent quatre vingt sept/dix- millièmes,	187,
-Appartement B, 2 - 4: cent quatre vingt sept/dix- millièmes,	187,
-Appartement duplex B, 3 - 1: trois cent soixante	

neuf/dixmillièmes,	369,
-Appartement duplex B, 3 - 2: trois cent soixante neuf/dixmillièmes,	369,
-Appartement duplex B, 3 - 3: trois cent septante six/dixmillièmes,	376,
-Appartement duplex B, 3 - 4: trois cent septante six/dixmillièmes,	376,
-Appartement duplex B, 5 - 1: deux cent soixante/dixmillièmes,	260,
-Appartement duplex B, 5 - 2: deux cent soixante/dixmillièmes,	260,
-Appartement duplex B, 5 - 3: deux cent soixante deux/dixmillièmes,	262,
-Appartement duplex B, 5 - 4: deux cent soixante deux/dixmillièmes,	262,
Total Bâtiment B : quatre mille cinq cent treize/dixmillièmes,	4.513,

**Sous sol commun**

-trente sept emplacements de parking chacun avec six/dixmillièmes dans les parties communes, soit au total deux cent vingt deux/dixmillièmes, 222,

Soit un total de dix mille/dixmillièmes 10.000,

Onzième feuillet.

Il n'est pas attribué de quotités dans les parties communes aux caves se trouvant au sous sol.

Chaque cave est accessoire du bureau, du studio ou de l'appartement auquel elle est rattachée. Une cave ne peut être vendue, échangée ou transmise qu'avec l'appartement, le studio ou le bureau dont elle est l'accessoire ou à un propriétaire d'un appartement, studio ou bureau. Ces ventes, échanges ou transmissions ne modifient pas la répartition des quotités indivises ci-dessus fixée.

Une cave ne peut jamais être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un propriétaire, locataire ou occupant d'un appartement, studio ou bureau.

Les emplacements de parking ne peuvent être vendus, échangés ou transmis qu'à un propriétaire d'appartement, de studio ou de bureau.

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les appartements, studios, bureaux et parkings, chacune de ces parties privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sa suite comme accessoire inséparable, en copropriété et indivision forcée, le nombre ci-avant fixé de dixmillièmes dans les parties communes de chaque immeuble en ce compris le terrain.

De ce fait donc les immeubles se trouvent composés de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des

A537694



parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour le nombre de dixmillièmes ci-avant précisé, nombre de dixmillièmes qui représente la quote-part afférente aux parties privatives dans les parties communes des immeubles, terrain compris.

Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes dont le terrain ne préjudicie pas aux droits que la comparante se réserve à la rubrique "Réserve de droits" ci-après ni ce qui est dit au Chapitre V.-Règlement de copropriété.

#### CHAPITRE IV. RESERVE DE DROITS

---

La comparante se réserve expressément le droit, sans l'intervention des copropriétaires ni recours d'eux et par dérogation à ce qui est dit au présent acte de base et au règlement de copropriété :

1. de percevoir à son seul profit le prix d'acquisition par les voisins de la mitoyenneté des murs et pignons et de clôture des immeubles vers les propriétés voisines.

Ce prix sera touché directement par la comparante sur sa simple quittance et son acquis, sans l'intervention des copropriétaires des immeubles. Elle pourra pour se faire accomplir tous actes et formalités voulus.

Si toutefois lesdits copropriétaires, leurs héritiers, successeurs, ayants-droit ou ayants-cause devaient prêter à la société comparante leurs bons offices pour la perfection de l'opération et lui permettre de toucher le prix dont question, ils devront le faire gracieusement et à première demande.

La comparante pourra, le cas échéant, utiliser les mitoyennetés dont question pour elle-même ou pour tous tiers de son choix, sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux copropriétaires d'un des immeubles.

Le fait pour la comparante de se réserver le droit ci-dessus ne peut être invoqué pour l'obliger à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction des murs de pignon et de clôture qui resteront aux entiers risques, périls et charges des copropriétaires, cette réserve de droit ne pouvant être génératrice pour la comparante d'une responsabilité quelconque à l'égard de qui que ce soit.

2. outre une tolérance de quatre pour cent dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci, y compris les façades et accès, ainsi que le cahier des charges, pour répondre aux desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou commodités de l'art de

bâtir, aux besoins ou commodités de la technique ainsi que pour améliorer ou faciliter l'utilisation des parties privatives et communes.

3. spécialement, le droit d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements et autres parties privatives comme elle le jugera opportun, soit de son propre chef avant la vente soit après celle-ci à la demande de l'acquéreur, de diviser, supprimer et/ou combiner les parties privatives autres que celles vendues et les parties communes d'un ou de plusieurs niveaux différents suivant les variantes qu'elle estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes aux parties privatives modifiées et ce également de son propre chef avant la vente soit après celle-ci à la demande de l'acquéreur, d'effectuer pour ce les travaux voulus (y compris aux façades et accès) avec incorporation éventuelle des parties communes aux parties privatives et vice versa.

4. de contracter les premières assurances prévues aux articles 51 et 53 du Règlement général de copropriété pour une durée de trois ans maximum et pour les montants qu'elle avisera en fonction de ces articles, à une ou plusieurs compagnies d'assurances de son choix mais reconnues solvables et sérieuses.

Les copropriétaires seront tenus de continuer ces assurances pour le terme restant à courir et d'en supporter les primes et charges.

5. de prendre toutes premières mesures voulues pour assurer le fonctionnement des services et appareillages communs.

6. de faire toute publicité qu'elle jugera utile pour la vente ou la location des appartements, bureaux et parkings par tous les moyens usuels de publicité sur la façade de l'immeuble.

7. en fonction des droits qui lui sont ici réservés, d'apporter à l'acte de base et à ses annexes les ampliations et/ou amendements voulus ainsi que de rectifier les erreurs matérielles éventuelles desdits acte de base et annexes.

#### MANDAT

Dans leur acte d'acquisition, les acquéreurs s'obligent et obligent leurs héritiers, successeurs et ayants-droit à tous titres, comme condition essentielle de la vente, à donner mandat au comparant, mandat exécutoire même post mortem, pour comparaître en leur nom à tous actes

Douzième feuillet.

A537693



ayant pour objet la réalisation des réserves de droit dont question ci-dessus.

## CHAPITRE V. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

### SECTION I. EXPOSE GENERAL

#### Article un

1. Les immeubles sont placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée dans le cadre de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre formant l'article 577bis du Code Civil.

2. Ils comprennent des parties privatives qui font l'objet d'une propriété privative et exclusive, et des parties communes qui sont rattachées à titre d'accessoires inséparables à ces parties privatives dans une proportion déterminée.

Les parties privatives seront désignées dans le présent règlement général de copropriété par le terme "lot".

3. La division en parties privatives et parties communes trouve son fondement légal dans la loi précitée et plus spécialement dans le paragraphe II de cette loi.

4. La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les lots dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces lots.

L'hypothèque et tout droit réel sur un lot grevent, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

5. Le présent Règlement général de copropriété a pour objet essentiel de régler tout ce qui concerne la division de la propriété.

Toujours dans le cadre de l'article 577bis du Code Civil, qui est supplétif de la volonté des parties et qui restera d'application pour les cas où il n'y aurait pas été autrement pourvu, le présent règlement définit les parties privatives et les parties communes et traite de la conservation des immeubles (administration, répartition des charges et recettes communes, travaux et réparations, occupation, assurances) et de leur reconstruction éventuelle.

6. Les obligations qu'il édicte ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs eux-mêmes, en quelques mains qu'ils passent, opposables à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

7. Ce règlement peut être modifié dans les condi-



tions qu'il détermine; l'unanimité des copropriétaires étant nécessaire quand il s'agira de modifier la répartition des quotités dans les choses communes.

8. Le présent règlement peut être complété par des règlements particuliers, consignes, règlements d'ordre intérieur ou décisions de l'assemblée générale des copropriétaires qui n'ont pas le caractère de droit réel et dont la transcription n'est pas nécessaire.

Le respect de ces règlements, consignes et décisions devra être imposé dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ainsi que dans tous les baux relatifs à un des immeubles visés par l'acte de base ci-dessus.

## SECTION II. CHOSES PRIVATIVES ET CHOSES COMMUNES

### I. CHOSES PRIVATIVES

#### Article deux - Principe

Font l'objet de la propriété privative, les parties des immeubles qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

#### Article trois - Composition

Sont privatives notamment les choses suivantes :  
- le revêtement du sol (à l'exception des hourdis, poutres, colonnes et murs porteurs qui le soutiennent) les cloisons intérieures avec leurs portes, la mitoyenneté des cloisons séparant entre eux les locaux, l'enduit peinture du hourdis, les fenêtres avec leurs volets éventuels et garde-corps, la partie interne des portes et fenêtres, la décoration intérieure avec les compteurs, les installations sanitaires particulières, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui sert à l'usage exclusif de leur propriétaire et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à leur usage exclusif comme par exemple les compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, parlophone et caetera.

### II. CHOSES COMMUNES

#### Article quatre - Principe

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux divers lots, dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

Cette valeur sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement.

Treizième feuillet.

#### Article cinq - Composition

Sont communes notamment les choses suivantes :

-le terrain, les fondations, les gros murs de façade et murs porteurs, la mitoyenneté des murs extérieurs, l'armature en béton de l'immeuble, les hourdis, les poutres qui soutiennent le revêtement; les zones de recul, les accès, les jardins à l'arrière et sur le côté, le droit de jouissance ( limité dans le temps ) sur une partie de jardin appartenant à l'A.S.B.L. Les Pères Servites de Marie, dont question sous la rubrique Conditions spéciales - Servitudes ci-dessus, les galeries couvertes entourant tout ou partie des bâtiments, les ornements extérieurs des façades (mais non les garde-corps des balcons et terrasses, les persiennes ou volets), les canalisations et conduites générales de toute nature (chauffage, eau, gaz, électricité) sauf toutefois la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux servant à l'usage exclusif de ces locaux; la porte donnant accès à la rampe menant aux sous sol et cette rampe, les aires de manoeuvre, les locaux et gaines techniques, les extracteurs de fumée, les halls d'entrée, les parlophones, les escaliers, les cages d'escalier, les ascenseurs, les cages d'ascenseur, les paliers, les dégagements, les couloirs, l'appareillage électrique des locaux communs y compris le compteur, la toiture, l'infrastructure des terrasses, les descentes d'eau et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seraient communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

#### Article six - Quotités dans les parties communes

Les quotités dans les parties communes sont établies dans un tableau de répartition figurant sous le chapitre III. de l'acte de base.

Ce tableau, comme il est dit ci-avant, est immuable sauf accord unanime de tous les copropriétaires.

### SECTION III. DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSSES PRIVATIVES ET AUX CHOSSES COMMUNES

#### I. CHOSSES PRIVATIVES

##### Article sept - Principe

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son lot dans les limites fixées par le présent acte et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des immeubles.

#### Article huit - Modification de la composition des locaux privatifs

1. Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux privatifs des autres propriétaires.

2. Le ou les propriétaires de locaux contigus à un même niveau ou à des niveaux différents peuvent changer à leur gré, à tout moment, la composition de leurs locaux privatifs à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituées la totalité des quotités dans les parties et les dépenses communes attribuées aux locaux primitifs.

Cette transformation pourra se faire sous la direction de l'architecte de l'immeuble sans devoir recourir à aucune formalité vis-à-vis de la copropriété, pour autant bien entendu qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

#### Article neuf - Travaux aux choses privatives

1. Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives soit aux accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le gérant et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le gérant en réfère à l'architecte de l'immeuble et les travaux seront exécutés sous la direction de l'architecte dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé lequel reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

2. Lorsque des copropriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ces locaux privés.

#### Article dix - Terrasses privatives

Les terrasses dont il est question dans les différentes descriptions sont en principe privatives. L'entretien extérieur de ces terrasses, en tant qu'il touche à l'aspect ou l'harmonie des immeubles est charge commune; le revêtement du sol ainsi que la couverture partielle éventuelle des terrasses sont privatifs et à charge

du copropriétaire mais la gérance dispose d'un pouvoir d'injonction si ce revêtement et cette couverture sont visibles de l'extérieur et mal entretenus. Le copropriétaire est responsable des dégâts causés à l'étage inférieur par défaut d'entretien de sa terrasse, lequel défaut d'entretien est présumé si des dégâts se produisent.

**Article onze - Téléphone sans fil - Téléphone - Télévision**

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil, de radio ou de télévision.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des copropriétaires respectifs.

Les propriétaires pourront se raccorder à la télé-distribution à leurs frais, risques et périls.

**Article douze - Sécurité**

Les occupants doivent se conformer aux règlements de police concernant les conduites de gaz, d'électricité et d'eau.

**Article treize - Tranquillité**

1. Les propriétaires et usagers des lots doivent les habiter bourgeoisement et en jouir honnêtement.

L'usage des instruments de musique, notamment les appareils de radio et de télévision, est autorisé pour autant qu'ils ne troublent pas les copropriétaires. Les appareils électriques doivent être munis de dispositifs anti-parasites.

2. Les animaux domestiques sont tolérés dans les immeubles pour autant qu'ils ne causent, de quelque manière que ce soit, aucun trouble aux autres habitants.

Si un animal est une cause de trouble, l'assemblée générale pourra, à la simple majorité des votants, retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

**Article quatorze - Destination des lots**

1. Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle; toutefois, ils pourront être affectés à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée et même exclusivement à l'exercice d'une telle profession.

Les bureaux au rez de chaussée sont destinés à l'exercice de toute activité de bureaux d'affaires, de profession libérale ou assimilée.

L'activité d'une profession libérale ou assimilée dans les immeubles ne pourra troubler la jouissance des

autres occupants par bruit, odeur ou autrement; il en est de même pour l'exercice de l'activité de bureau au rez de chaussée.

Les locaux ne peuvent être habités que par des personnes d'un même ménage, leurs hôtes et leurs domestiques.

2. La destination des lots ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

#### Article quinze - Location

1. Les appartements, bureaux et parkings ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous location ou de cession de bail.

2. Est interdite la location par fraction de lots.

3. Les baux doivent obliger les locataires à respecter les dispositions contenues dans le présent règlement de copropriété, les modifications qui y seraient apportées ainsi que les consignes et décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires pouvant les intéresser.

4. Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires des immeubles et des voisins.

5. En cas d'inobservation de l'acte de base par un usager, le propriétaire, après second avertissement donné par le gérant par lettre recommandée à la poste et resté sans suite de la part du locataire, est tenu de demander la résiliation du bail dans le mois du deuxième avertissement.

## II. CHOSES COMMUNES

#### Article seize - Principe

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts.

#### Article dix-sept - Modification aux choses communes

Les travaux de modification aux choses communes, même ceux afférents aux choses communes se trouvant à l'intérieur des lots privatifs, ne pourront être exécutés qu'après approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix

et sous la direction de l'architecte des immeubles.

Les honoraires dûs à ce dernier, de même que le coût des travaux, sont à la charge du propriétaire qui aura demandé ces travaux et qui les fait exécuter, sauf décision contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

#### Article dix-huit - Travaux aux choses communes

Tous travaux d'entretien et de réparation des choses communes s'effectuent par les soins de la copropriété conformément aux règles qui seront établies ci-après et seront supportés suivant les règles établies à la section "Charges communes" du présent règlement.

Les réparations et travaux aux choses communes sont répartis en deux catégories :

##### 1. Réparations urgentes

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries crevées et caetera, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y faire obstacle.

##### 2. Réparations et travaux non urgents

Les travaux et réparations non urgents devront être décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

#### Article dix-neuf - Accès aux locaux privés

Les copropriétaires devront donner accès à leur lot à toute personne qui doit effectuer tous travaux de nettoyage, entretien ou réparation des parties communes ainsi qu'à l'architecte et au gérant de l'immeuble.

En cas d'absence d'une durée supérieure à une semaine, le propriétaire ou l'occupant dudit lot devra déposer une clef de son appartement chez le gérant ou chez un autre occupant ou propriétaire afin de laisser libre accès à son lot en cas de nécessité.

Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent pour autant qu'aucun dégât ne soit fait aux choses privées; dans ce dernier cas, un dédommagement sera alloué au propriétaire ou occupant.

#### Article vingt - Style et harmonie des immeubles

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des

appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, terrasses et de toutes les parties visibles de l'extérieur ou des parties communes et cela même en ce qui concerne la peinture.

**Article vingt et un - Jouissance des terrasses, des jardins et des galeries**

Les propriétaires ou occupants des appartements et bureaux auront la jouissance privative et exclusive des terrasses prévues ci-dessus à charge d'en supporter l'entretien comme précisé à l'article 10 du présent règlement.

En ce qui concerne les galeries entourant tout ou partie des immeubles ainsi que les zones de jardin sises à l'arrière et sur le côté des immeubles, à l'exception du chemin compris dans les dites zones de jardin et menant à la partie de jardin concédée en jouissance temporaire dont question ci-dessous, ces parties communes ne seront accessibles qu'au personnel chargé de leur entretien à l'exclusion de tout copropriétaire et de tout tiers quelconque. Les copropriétaires et occupants de l'immeuble, y compris les copropriétaires ou occupants du rez de chaussée n'auront donc que le droit de jouir de la vue de ces zones de jardin et galeries.

La clause ci-dessus ne s'applique pas à la partie de jardin appartenant à l'ASBL Les Pères Servites de Marie, concédée en jouissance pour une période de dix ans ayant pris cours le trente octobre mil neuf cent quatre vingt neuf, et dont l'usage est réglé ci-dessus à la rubrique "III. Servitudes" .

**Article vingt deux - Aspect des immeubles**

1. Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes ni réclames ni linge ou autres objets quelconques.

2. Il est interdit de faire de la publicité aux fenêtres, sur les façades, dans les halls, dégagements et de façon générale dans les parties communes à l'exception d'une plaque de maximum vingt décimètres carrés sur la porte palière et à l'exception d'une publicité occupant au maximum un/dixième de la surface vitrée des fenêtres du rez de chaussée.

3. Il est interdit de déposer ou de laisser sur les fenêtres et les terrasses à rue tous objets quelconques autres que des bacs à fleurs ou du mobilier spécialement conçu pour les terrasses et jardins.

4. L'assemblée générale détermine l'endroit où peuvent être apposées les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux divers lots.

Leur modèle doit être approuvé par l'assemblée

générale.

5. Il peut être établi à l'extérieur, à gauche ou à droite des portes à rue, et dans les halls d'entrée des panneaux généraux pour recevoir les plaques particulières des habitants indiquant leurs noms et professions, les numéros d'étage, les jours et heures de visite.

La grandeur des plaques sera de maximum vingt décimètres carrés.

#### Article vingt trois - Ordre intérieur

1. Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et les galeries, devront être maintenus libres en tout temps. En conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

2. Il ne pourra être établi dans les immeubles aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres et incommodes.

3. L'assemblée générale peut, à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants des immeubles.

### SECTION IV - CHARGES ET RECETTES COMMUNES

#### I. CHARGES COMMUNES

##### Article vingt quatre - Enumération des charges

Les charges et frais communs de l'immeuble sont de façon générale ceux qui ont trait à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes et notamment les frais de consommation et location du compteur d'électricité pour les parties communes, les frais de nettoyage des entrées, des cages d'escalier et des autres parties communes de l'immeuble, les frais d'entretien des zones de jardin, les frais d'achat de divers ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble, les frais et honoraires du gérant et, de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes des immeubles, le montant de l'indemnité due par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurances relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de procédure intéressant la copropriété, les charges publiques pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire et, en général, tous autres frais et charges exposés pour tous les copropriétaires ou dûs par la communauté.

##### Article vingt cinq - Contribution aux charges - Répartition - Intervention

I. Les copropriétaires contribuent aux frais et charges dans les proportions indiquées ci-après.



Les charges de l'indivision des immeubles se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leur quote part respective de la copropriété établie au tableau figurant au Chapitre III de l'acte de base sous réserve d'autres dispositions contenues dans le présent règlement.

II. Les propriétaires d'emplacements de parking numérotés de 1 à 37, n'interviendront pas dans les charges communes générales de l'immeuble à l'exception des assurances, des frais de gérance et de frais de consommation d'électricité qu'ils supporteront avec les autres copropriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes générales de l'immeuble.

Par contre, les propriétaires d'emplacements de parkings, numérotés de 1 à 37, supporteront seuls, sans intervention des propriétaires des appartements, bureaux et studios, les charges relatives à l'entretien, aux réparations et au renouvellement de la porte menant à la rampe d'accès au sous-sol, de cette rampe d'accès, des extracteurs de fumée, ainsi que du revêtement des murs, sol et dalle de plafond entourant tous les emplacements de parkings et leurs aires de manoeuvres.

Les frais énumérés ci-dessus se répartiront entre les propriétaires d'emplacement de parking à raison de un/trente septième par emplacement.

III. Les propriétaires des Bureaux et Appartements sis au rez de chaussée des immeubles A. et B. n'interviendront pas dans les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des ascenseurs.

Les dits frais de chaque ascenseur seront divisés en mille/millièmes et seront répartis comme suit :

#### Ascenseur desservant le Bâtiment A

-premier étage :		
-Appartement A, 1 - 1 :	trente deux/millièmes,	32,
-Studio A, 1 - 2 :	treize/millièmes,	13,
-Appartement A, 1 - 3 :	trente-cinq/millièmes,	35,
-deuxième étage :		
-Appartement A, 2 - 1 :	cinquante deux/millièmes,	52,
-Studio A, 2 - 2 :	vingt et un/millièmes,	21,
-Appartement A, 2 - 3 :	cinquante sept/millièmes,	57,
-troisième étage :		
-Appartement A, 3 - 1 :	septante deux/millièmes,	72,
-Studio A, 3 - 2 :	vingt neuf/millièmes,	29,
-Appartement A, 3 - 3 :	septante neuf/millièmes,	79,
-quatrième étage :		
-Appartement A, 4 - 1 :	quatre vingt huit/millièmes,	88,
-Studio A, 4 - 2 :	trente cinq/millièmes,	35,

-Appartement A, 4 - 3 : nonante sept/millièmes,	97,
-cinquième et sixième étages :	
-Appartement A, 5 - 1 : quarante sept/millièmes,	47,
-Appartement duplex A, 5 - 2 : cent dix/millièmes,	110,
-Appartement duplex A, 5 - 3 : cent vingt huit/ millièmes,	128,
-Appartement duplex A, 5 - 4 : cent et cinq/ millièmes	105,
	-----
Total : mille/millièmes	1.000,

#### Ascenseur desservant le Bâtiment B

-premier étage :	
-Appartement B, 1 - 1 : vingt cinq/millièmes,	25,
-Appartement B, 1 - 2 : vingt cinq/millièmes,	25,
-Appartement B, 1 - 3 : vingt six/millièmes,	26,
-Appartement B, 1 - 4 : vingt six/millièmes,	26,
-deuxième étage :	
-Appartement B, 2 - 1 : trente sept/millièmes,	37,
-Appartement B, 2 - 2 : trente sept/millièmes,	37,
-Appartement B, 2 - 3 : trente neuf/millièmes,	39,
-Appartement B, 2 - 4 : trente neuf/millièmes,	39,
-troisième et quatrième étages :	
-Appartement duplex B, 3 - 1 : nonante/millièmes,	90,
-Appartement duplex B, 3 - 2 : nonante/millièmes,	90,
-Appartement duplex B, 3 - 3 : nonante deux/mil- lièmes,	92,
-Appartement duplex B, 3 - 4 : nonante deux/mil- lièmes,	92,
-cinquième et sixième étages :	
-Appartement duplex B, 5 - 1 : nonante cinq/mil- lièmes,	95,
-Appartement duplex B, 5 - 2 : nonante cinq/mil- lièmes,	95,
-Appartement duplex B, 5 - 3 : nonante six/mil- lièmes,	96,
-Appartement duplex B, 5 - 4 : nonante six/mil- lièmes,	96,
	-----
Total : mille/millièmes,	1.000,

#### Article vingt six - Composition des charges communes

Les charges communes comprennent :

-les frais de consommation de l'électricité, du gaz et de l'eau de ville des parties communes générales ainsi que la location des compteurs pour le service et l'entretien desdites parties communes;

- les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun;
- les frais de nettoyage des accès, entrées, halls d'entrée, des cages d'escalier, des paliers et dégagements et des autres parties communes des immeubles;
- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des ascenseurs;
- les frais d'entretien et de décoration florale éventuelle des trottoirs, des zones de recul et des zones de jardin, ainsi que le salaire de l'homme de peine ou de la femme d'ouvrage;
- les frais d'achat des poubelles et divers ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien des immeubles et, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes des immeubles;
- le remboursement des primes d'assurances contractées pour les immeubles;
- les frais d'entretien et de réparations des parties communes notamment les toitures, les égouts et les descentes d'eau des immeubles;
- les frais de gérance des immeubles.

**Article vingt sept - Règles particulières relatives à l'eau**

La participation aux frais de service de l'eau est obligatoire pour tous les copropriétaires.

Les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement et généralement tous frais relatifs à l'eau sauf ceux de consommation, seront répartis entre les copropriétaires des appartements, studios et bureaux à l'exclusion des parkings, au prorata de leurs dixmillièmes dans l'immeuble concerné.

Les frais de consommation seront répartis suivant les indications des compteurs particuliers.

**Article vingt huit - Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire et usage de l'eau des communs**

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

En ce qui concerne l'usage de l'eau des communs pour le nettoyage des voitures, cet usage sera réglé à la première assemblée générale des copropriétaires.

**Article vingt neuf - Provision pour les dépenses communes - Approbation des comptes du gérant**

Pour faire face aux dépenses communes, le gérant est autorisé à réclamer une provision aux copropriétaires. Le montant initial de cette provision est fixé par le gé-

rant, sur base de ses évaluations, et exigible préalablement à la prise de possession du local privatif.

Annuellement le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Le gérant tiendra à la disposition des copropriétaires tous les justificatifs utiles qui interviennent dans l'établissement de ces décomptes.

Les copropriétaires signaleront au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires.

#### Article trente - Vente d'un lot privatif

En cas de vente ou transmission d'un lot, volontaire ou forcée, amiable ou judiciaire, au point de vue de l'obligation aux dépenses communes, l'ancien copropriétaire restera tenu envers la copropriété du paiement de sa quote part dans les dépenses communes jusqu'à la notification de la mutation ou du partage au gérant.

Cette notification se fera par lettre recommandée à la poste et comprendra notamment les indications suivantes :

- date de l'acte et nom du notaire qui l'a reçu;
- identité complète (nom, prénoms, profession et domicile, ou dénomination et siège social) du nouveau copropriétaire;
- date de prise en charge par le nouveau copropriétaire des dépenses communes.

Le gérant ne sera tenu de libérer la provision versée par l'ancien copropriétaire qu'après apurement complet de ses comptes et constitution d'une nouvelle provision par le nouveau copropriétaire.

### II. RECETTES COMMUNES

#### Article trente et un - Principe

Dans le cas où des recettes communes seraient perçues à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion indiquée par le tableau de répartition des quotités dans les parties communes figurant au Chapitre III du présent acte.

Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valable quittance.

## SECTION V - ADMINISTRATION DES IMMEUBLES

### I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

#### Article trente deux - Principe

L'assemblée générale des copropriétaires est

souveraine maîtresse de l'administration et de la disposition des immeubles en tant qu'il s'agit d'intérêts communs; elle oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, sur tous les points portés à l'ordre du jour.

L'assemblée désigne pour le terme qu'elle détermine et à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs qui peuvent être réélus.

A défaut, le propriétaire du plus grand nombre de quotités et, en cas d'égalité le plus âgé d'entre eux, exercera la fonction de président. Cependant si le président ainsi déterminé est déjà gérant de l'immeuble, la fonction de président, à défaut de désignation par l'assemblée, sera exercée par le propriétaire ayant en deuxième lieu le plus grand nombre de quotité et, en cas d'égalité, le plus âgé.

#### Article trente trois - Assemblée ordinaire - Assemblée extraordinaire

L'assemblée générale des copropriétaires se réunit obligatoirement une fois par an à la diligence du gérant.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un quart des quotités dans les parties communes.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours l'assemblée sera convoquée valablement par un des copropriétaires.

La première assemblée générale fixera la date de l'assemblée ordinaire.

#### Article trente quatre - Composition des assemblées

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédé par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assistera avec voix consultative seulement.

Tout propriétaire peut se faire représenter par un porteur de procuration lui-même copropriétaire.

Toutefois un propriétaire pourra désigner comme mandataire son conjoint, un de ses descendants ou le gérant non copropriétaire.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une portion des immeubles se trouverait appartenir à des copro-

priétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables (ces derniers représentés comme de droit), soit à un usufruitier et à un nu propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès verbal de l'assemblée générale.

#### Article trente cinq - Convocation - Ordre du jour

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux propriétaires contre décharge signée.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points à l'ordre du jour sauf accord unanime de tous les copropriétaires.

#### Article trente six - Validité des délibérations

L'assemblée ne peut valablement délibérer que si elle réunit comme membres ayant voix délibérative la moitié au moins des copropriétaires.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée avec le même ordre du jour, le délai de convocation étant réduit à cinq jours au moins et huit jours au plus. Cette nouvelle assemblée délibèrera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés sauf le cas où l'unanimité est requise.

Cette condition de majorité n'est pas nécessaire pour l'assemblée générale ordinaire qui peut valablement délibérer à la première réunion quel que soit le nombre de copropriétaires présents.

#### Article trente sept - Voix - Majorité

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes de l'immeuble concerné.

Les décisions sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf dans les cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par le présent règlement général ou le règlement d'ordre intérieur éventuellement arrêté par l'assemblée. En

cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

Pour les questions intéressant uniquement les parkings, celles-ci seront soumises au vote exclusif des propriétaires des emplacements de parking à raison d'une voix par emplacement.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition sauf en cas de deuxième assemblée la première n'ayant pas été en nombre. Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant à la condition expresse que, dans la deuxième convocation, il soit bien précisé qu'en cas de nouvelle absence les défaillants seront considérés comme d'accord avec la proposition.

#### Article trente huit - Langue - Registre des délibérations - Extraits

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité simple; cette même langue est en usage pour les relations entre la gérance et les copropriétaires et la tenue des documents de la copropriété.

Tout copropriétaire peut obtenir la traduction à ses frais de tous les documents dans une autre langue.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial signés par le président, l'assesseur et les membres de l'assemblée qui en font la demande.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

## II. GERANT

### Article trente-neuf - Nomination

Il est fait appel par les copropriétaires aux services d'un gérant, copropriétaire ou non.

### Article quarante - Mission du gérant

Le gérant exécute les décisions de l'assemblée générale.

Il doit notamment :

- a) veiller au bon entretien des parties communes;
- b) assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence ou la nécessité rendent indispensables;
- c) assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté par l'intermédiaire d'un compte bancaire spécial ouvert par la gérance;
- d) présenter annuellement à chaque intéressé son compte particulier et annuellement, à l'assemblée générale, les

comptes généraux;

e) assurer la garde de l'acte de base et des archives intéressant la copropriété, en délivrer des copies simples ou conformes à qui de droit;

f) souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance pour le compte commun suivant les directives de l'assemblée générale;

g) instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les copropriétaires, faire rapport à l'assemblée et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires;

h) représenter la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des propriétaires donne, en souscrivant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonction;

i) donner connaissance des décisions de l'assemblée générale au nouveau propriétaire d'un lot après notification prévue à l'article trente ci-dessus;

k) assurer le fonctionnement des services communs.

#### Article quarante et un - Pouvoirs du gérant

Le gérant, agissant dans les limites de sa mission, engage valablement les copropriétaires des immeubles, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

### III. FEMME D'OUVRAGE - HOMME DE PEINE

#### Article quarante deux

Le gérant fera appel aux services d'une femme d'ouvrage ou d'un homme de peine qui sera engagé par lui aux conditions déterminées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le service de la femme d'ouvrage ou de l'homme de peine comprendra l'entretien en parfait état de propreté des parties communes telles que les entrées, les dégagements et aires de manoeuvre au sous-sol, les halls, les couloirs, dégagements, cages d'escalier ainsi que les accès, les jardins à l'arrière et sur le côté, la partie de jardin appartenant à l'A.S.B.L. Les Pères Servites de Marie, sur laquelle la copropriété a un droit de jouissance, les galeries couvertes entourant tout ou partie des bâtiments, le trottoir et les zones de recul faisant partie des parties communes.

Pour l'entretien des zones de jardin, le gérant pourra également faire appel aux services de personnel qualifié.

La femme d'ouvrage ou l'homme de peine n'a d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve vis-à-vis de tous les occupants des immeubles et de leurs visiteurs.



Le gérant sera tenu de congédier la femme d'ouvrage ou l'homme de peine si l'assemblée des copropriétaires en décide ainsi; à défaut ce congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

## SECTION VI - ASSURANCES

### I. GENERALITES

#### Article quarante trois - Principe

L'assurance des immeubles doit porter :

- a) sur les bâtiments eux-même et leur contenu;
- b) sur la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires en différentes circonstances, en ce compris les accidents du travail.

#### Article quarante quatre - Risques couverts - Capitaux garantis

L'assemblée générale des copropriétaires détermine les risques à couvrir et les capitaux à garantir.

Le présent règlement énumère dans les articles qui suivent un certain nombre de risques à couvrir.

Les risques de l'incendie des bâtiments et la responsabilité civile des copropriétaires doivent obligatoirement être couverts, sauf accord unanime des copropriétaires.

Pour les autres risques dont la couverture est prévue au présent règlement, ils pourront cesser d'être couverts à la suite d'une délibération de l'assemblée générale réunissant les trois/quarts des voix, ceci sans préjudice aux risques dont la loi exige impérativement la couverture tels par exemple les accidents du travail.

#### Article quarante cinq - Représentation de la copropriété vis-à-vis des assureurs

De façon générale, le gérant est habilité de plein droit pour représenter la copropriété vis-à-vis des assureurs sans qu'il doive justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

Le gérant souscrit les polices, paie les primes et touche les indemnités sous sa seule quittance.

#### Article quarante six - Paiement des primes- Surprimes

Les primes d'assurances décidées par l'assemblée générale sont considérées comme dépenses communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété. Il n'en sera autrement que dans les cas où le règlement de copropriété organise une contribution particulière au paiement de certaines primes.

Si une surprime ou un supplément de prime est due du chef de la profession exercée par un copropriétaire ou un occupant des immeubles ou pour quelque'autre cause, cette surprime ou supplément de prime sera exclusivement à charge du copropriétaire intéressé sauf son recours éventuel contre l'occupant.

#### **Article quarante sept - Polices**

Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices souscrites.

Il en est de même pour les occupants des immeubles dans la mesure où il s'agit d'assurances dont ils supportent en définitive tout ou partie des primes ou surprimes.

#### **Article quarante huit - Excédent d'indemnité**

Si, après réparation, il s'avère qu'il reste un excédent d'indemnité, celui-ci sera versé à la copropriété.

### **II. ASSURANCES DU BATIMENT**

#### **A. INCENDIE ET RISQUES ACCESSOIRES**

##### **Article quarante neuf - Principe**

Pour couvrir le risque de destruction totale ou partielle des immeubles par suite d'incendie, une police unique sera souscrite au nom de tous les copropriétaires auprès d'une même compagnie ou d'un groupe de compagnie agissant en co-assurance.

##### **Article cinquante - Parties communes - Parties privatives**

Cette assurance couvrira, contre les risques de l'incendie, l'ensemble immobilier, aussi bien les parties communes que les parties privatives.

Les capitaux couverts seront, s'il y a lieu, ventilés entre les parties privatives au prorata des quotités dans les parties communes rattachées à ces parties privatives.

##### **Article cinquante et un - Risques accessoires**

Les risques de l'incendie s'étendront à tout dommage qui est la conséquence de l'incendie dans les conditions habituellement appliquées en Belgique.

Il en sera ainsi notamment des risques généralement dénommés :

- frais de déblai et/ou de démolition,
- foudre, gaz, électricité, vapeurs, toutes explosions,
- risques électriques,
- chutes d'avion,
- tempêtes,
- chômage immobilier,

-dégâts des eaux consécutifs à l'incendie.

#### Article cinquante deux - Recours des voisins

L'assurance couvrira les copropriétaires et occupants contre les recours des voisins que l'incendie provienne d'une partie commune ou d'une partie privative, d'une partie occupée par un copropriétaire ou par un tiers à un titre quelconque.

Par "voisins" il faut entendre tout tiers étranger à la copropriété et n'occupant pas une partie des immeubles à un titre quelconque.

#### Article cinquante trois - Renon - Recours entre copropriétaires

Pour ce qui concerne leurs rapports entre eux, les copropriétaires renoncent formellement à leur droit d'exercer un recours quelconque contre l'un d'eux ou contre la copropriété du chef de la communication de l'incendie d'une partie des immeubles à une autre, cette partie fut-elle commune ou privative, ou aux objets se trouvant dans les immeubles.

#### Article cinquante quatre - Renon - Recours des locataires occupants

Les copropriétaires s'engagent à faire renoncer par les locataires ou occupants à tous recours contre eux-mêmes, les autres copropriétaires, les locataires et occupants des immeubles pour dommages subis par communication de l'incendie dans une partie quelconque des immeubles et aux biens s'y trouvant. Ils seront personnellement tenus en cas d'inexécution de cet engagement.

#### Article cinquante cinq - Assurance complémentaire

Il est toujours loisible à un copropriétaire de contracter pour son compte personnel, auprès de la compagnie de son choix, une assurance complémentaire à condition d'en supporter les charges et primes.

Ce complément d'assurance pourra couvrir :

- des capitaux supplémentaires, soit que le propriétaire intéressé juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il désire couvrir des améliorations apportées à son bien.
- des risques différents non couverts par l'assemblée générale, par exemple la perte de loyers.

Dans cette hypothèse, le copropriétaire aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait lui être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté dans le cadre des obligations imposées par la police.

#### Article cinquante six - Indemnité en cas de sinistre

Les indemnités sont encaissées par le gérant, à l'exception des indemnités visées à l'article cinquante cinq ci-dessus, qui en donne valable quittance, sauf le droit de l'assemblée générale de donner des instructions au gérant pour le dépôt des indemnités dans un établissement bancaire déterminé.

Sans préjudice de ce qui est stipulé au chapitre suivant, la réparation du dommage se fait par les soins du gérant sous contrôle de l'assemblée générale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction, le supplément est à la charge des propriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

#### Article cinquante sept - Objets mobiliers privés

Chaque occupant, qu'il soit ou non copropriétaire, doit contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques de l'incendie et les risques accessoires, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

#### B. DEGATS DES EAUX

##### Article cinquante huit

Une assurance sera souscrite pour couvrir contre les dégâts des eaux les immeubles (parties communes et parties privatives) et tous les objets mobiliers pouvant s'y trouver appartenant à des copropriétaires.

Cette police sera souscrite au nom des copropriétaires mais le bénéfice pourra en être étendu aux occupants moyennant surprime à payer par eux.

#### III. ASSURANCE RESPONSABILITE

##### Article cinquante neuf - Etendue

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Il en sera obligatoirement ainsi :

- a) de la responsabilité du fait des bâtiments (article 1386 du Code Civil) qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;
- b) de la responsabilité des appareils de levage tels que monte charges, et des poutrelles servant aux emménagements et déménagements et caetera;
- c) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier ou employé utilisé par la copropriété.

Les polices "responsabilité" devront contenir la stipulation suivante : "seront considérés comme tiers les copropriétaires, locataires, occupants à un titre quelconque, les syndics et gérants, les membres du personnel au service de la copropriété".

#### **Article soixante - Sinistres - Indemnités**

Les indemnités seront affectées par le gérant à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le gérant par toutes voies de droit à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage ou de ceux qui en auront été reconnus civilement responsables.

### **SECTION VII. DESTRUCTION DES IMMEUBLES**

#### **I. PRINCIPE**

Pour tout ce qui concerne la présente section, les immeubles peuvent être considérés soit en entier soit séparément avec de première part le Bâtiment A, de deuxième part le Bâtiment B et de troisième part le sous-sol commun.

#### **II. DESTRUCTION TOTALE - DESTRUCTION PARTIELLE**

##### **Article soixante et un**

La destruction d'un des bâtiments peut être totale ou partielle.

##### **Article soixante deux**

La destruction est considérée comme partielle aussi longtemps qu'elle n'a pas atteint les trois/quarts au moins de la valeur d'un des bâtiments, terrain non compris.

##### **Article soixante trois**

Le degré de destruction en cas de contestation est établi par un expert désigné par l'assemblée générale.

Pour apprécier ce degré, l'expert procédera par comparaison entre la valeur de la partie détruite et la valeur du bâtiment concerné non détruit; sa décision est souveraine, à l'abri de tout recours.

#### **III. OBLIGATION DE RECONSTRUCTION**

##### **Article soixante quatre**

En principe il y a obligation pour les copropriétaires de reconstruire l'immeuble, partiellement ou totalement détruit.

##### **Article soixante cinq**

Cette reconstruction s'effectue sur base des plans

primitifs sauf accord unanime des copropriétaires sur des modifications à apporter à ces plans.

### III. OBLIGATION POUR LES COPROPRIETAIRES DE PARTICIPER AUX FRAIS DE RECONSTRUCTION

#### Article soixante six

Chaque propriétaire doit participer aux frais de reconstruction dans la proportion de ses droits dans la copropriété. Cependant, au cas où un seul des bâtiments aurait été détruit, seuls les copropriétaires de ce bâtiment doivent participer aux frais de reconstruction en tenant compte uniquement des quotités attribuées au Bâtiment concerné dans le Chapitre III de l'acte de base ci-dessus.

De ces frais est déduite l'indemnité éventuelle à laquelle la copropriété pourrait avoir droit à la suite de la destruction de l'immeuble en cas d'assurance notamment.

Il doit fournir sa quote part de ces frais dans les conditions prévues au contrat d'entreprise approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires; tout paiement non effectué au terme prévu sera, de plein droit, productif d'intérêts au taux légal.

L'assemblée générale pourra toujours exiger la consignation dans les conditions qu'elle déterminera de tout ou partie du prix de l'entreprise avant l'exécution des travaux.

Les copropriétaires peuvent contraindre par toutes voies de droit un copropriétaire défaillant à payer sa quote part des frais de reconstruction.

Le copropriétaire en défaut est tenu de céder aux copropriétaires qui lui en feraient la demande tous ses droits dans l'immeuble, sous réserve de sa quote part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction dont question ci-avant.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé par un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles sur requête de la partie la plus diligente.

### IV. DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE NE PAS RECONSTRUIRE

#### Article soixante sept

En cas de destruction totale soit de l'ensemble immobilier soit d'un seul des bâtiments, l'assemblée générale soit de tous les copropriétaires soit uniquement des propriétaires du bâtiment détruit, peut, à la majorité des trois/quarts des voix, décider de ne pas reconstruire les immeubles ou le bâtiment détruit.

Dans ce cas, le régime de copropriété prend fin :  
- chacun des copropriétaires reprend ses choses privées,  
- les choses communes sont licitées dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.

Le produit de cette licitation et l'indemnité éventuelle que la copropriété aurait touchés du chef de la destruction sont partagés entre les indivisaires, soit de l'ensemble soit du Bâtiment concerné, dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes ou dans les parties communes attribuées au Bâtiment détruit.

## SECTION VIII. DISPOSITIONS GENERALES

### **I. REGLEMENT DE COPROPRIETE - OPPOSABILITE AUX TIERS**

#### **Article soixante huit**

Le règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur une partie quelconque des immeubles un droit de quelque nature que ce soit; il en sera de même des décisions des organes de la copropriété.

En conséquence, tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque sur n'importe quelle partie des immeubles, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

### **II. ELECTION DE DOMICILE**

#### **Article soixante neuf**

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion quelconque d'un des immeubles, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction faute de quoi ce domicile sera, de plein droit, censé élu dans l'immeuble lui-même.

### **III. MINUTES DES ACTES - FRAIS**

#### **Article septante**

1. Les premières ventes des appartements, studios, bureaux et parkings des immeubles pour lesquels s'applique le présent acte de base avec règlement de copropriété seront dressés par le Notaire Eric Wagemans soussigné, Notaire du comparant aux présentes, à l'intervention du Notaire éventuel de l'acquéreur, et ce aux fins d'assurer la conservation de toutes les minutes en une seule étude.

2. Chaque acquéreur d'appartement, studio, bureau ou parking devra supporter une quote part des frais du présent acte de base avec règlement de copropriété dont une copie lui sera remise lors de son achat.

3. Au cas où la comparante ne vendrait pas, conformément au paragraphe 1 ci-dessus, tout ou partie des immeubles dans un délai de deux ans à compter des présentes, elle sera redevable de la quote part des frais des présentes afférente aux parties non vendues.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Ixelles, rue Washington, numéro 29, date que dessus.

Lecture faite, la comparante et l'intervenante, représentées comme il est dit, ont signé avec Nous, Notaire.

Sans mot nul.

*[Handwritten scribbles and initials]*

*[Handwritten signature: Girard-M. Fernin]*  
*[Handwritten signature]*

*Enregistré* *reçoit* *renvoie* *au*  
2<sup>ème</sup> Bureau de l'enregistrement de  
SAINT-GILLES  
volume *41* folio *13* *24*  
Reçu: *apt avec un planant Paris*  
*(750)*  
*(05/12)*

**WALTERS AGNES**